

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

Aprobat inicialment per l'Ajuntament Ple
en sessió de data 29 d'abril de 2022
En dono fe,
El Vicesecretari de l'Ajuntament de Lleida,
en funcions de Secretari General

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA
PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL
URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11,
LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT
ARTICULAT DEL PGOU
(afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)**

ANNEXES

AJUNTAMENT DE LLEIDA
Abril de 2022
Marta Roig i Bravo, arquitecta de Planejament i Gestió

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el document comprensiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

L'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida per al canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 11, Lleida Park, i la consegüent refosa de la normativa dins del text articulat del PGOU, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 73 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els termes següents:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió de llicències i tramitació de procediments.

L'abast de la suspensió de llicències és el dels terrenys l'àmbit objecte de la present Modificació puntual del PGOU, es defineix gràficament en els plànols d'informació i d'ordenació.

Es tracta del Sector de sòl urbanitzable delimitat SUR 11, Lleida Park, que està delimitat bàsicament per: al nord-est, el carrer Alcarràs; al sud, la N-240a; i al nord-oest, el camí dels Frares. La superfície total de l'àmbit és de 273.485,95 m².

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data de vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenden

Se suspenden les llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles tant amb el planejament vigent com amb la modificació proposada.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és el canvi de classificació, de sòl urbanitzable delimitat a sòl urbà consolidat, dels terrenys inclosos en l'àmbit del Sector SUR 11, Lleida Park.

En aquest sentit, la proposta refon la regulació normativa establerta pel Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, dins del text articulat del PGOU, modificant-la i adaptant-la en la mesura que ha resultat necessari per tal d'integrar-la de forma coherent dins de l'esmentat text normatiu.

En primer lloc, i seguint el criteri d'anteriors refoses de planejament, els sistemes urbanístics passen a regular-se directament per la normativa del PGOU. Així que no es recullen les determinacions específiques dels sistemes establertes en els articles 34, 25 i 26 del PP SUR 11.

Per a les zones d'aprofitament privat, s'han recollit els paràmetres generals, els específics i el règim d'usos creant quatre noves zones, en els quatre nous articles següents:

- Art. 176 bis Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C
- Art. 176 ter Zona de creixement Industrial, Clau 6D
- Art. 176 quater Zona de creixement Logístic, Clau 6L
- Art. 176 quinques Zona de creixement Terciari, Clau 6T

Les noves zones i subzones tenen, amb el PP SUR 11, l'equivalència següent:

Zona d'Usos Comercials	Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C
Clau COMERCIAL	Subzona Comercial en creixements no residencials tipus 1, clau 6C1
Zona d'Usos Industrials	Zona de creixement Industrial, Clau 6D
Clau INDUSTRIAL	Subzona de creixement industrial tipus 1, clau 6D1
Zona d'Usos Logístics	Zona de creixement Logístic, clau 6L
Clau LOGÍSTIC I	Subzona de creixement logístic tipus 1, clau 6L1
Clau LOGÍSTIC II	Subzona de creixement logístic tipus 2, clau 6L2
Zona d'Usos Terciaris	Zona de creixement Terciari, Clau 6T
Clau TERCIARI	Subzona de creixement terciari tipus 1, clau 6T1

Els nous articles segueixen el format dels articles de les zones de sòl urbà del PGOU. Per tant, cada article consta dels 5 apartats següents:

1. Definició de la zona
2. Objectius generals
3. Determinacions de l'ordenació
4. Determinacions de l'edificació
5. Condicions particulars d'ús.



Ajuntament de Lleida

L'apartat 4 és el que recull el gruix de la regulació normativa del PP SUR 11, es recullen els paràmetres generals i específics continguts en els articles 23, 27, 28, 29, 30 i 31 del PP SUR 11.

L'apartat 5, juntament amb l'Annex II, Quadre general d'usos, recull el règim d'usos establert en el Pla parcial. A l'Annex II s'ha seguit la mecànica habitual, afegint quatre columnes, una per cada zona, mentre que l'apartat 5 de cada article s'estableixen algunes limitacions dels usos en funció de la subzona.

La majoria de determinacions s'han recollit de forma literal, d'altres ha calgut adaptar-les per encaixar millor amb el format del PGOU. També s'ha evitat la duplicitat de regulació, així que tots aquells paràmetres que ja estaven regulats dins del PGOU s'han eliminat i d'altres s'han unificat per aportar major coherència al conjunt.

D'altra banda, i a nivell de l'actual text normatiu del Pla general d'ordenació urbana, caldrà modificar l'art. 151, que conté una relació de totes les zones de sòl urbà, introduint les noves zones creades.

En relació amb la definició gràfica, es proposa la modificació del plànol d'Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raimat eliminant el límit i tota referència al sector SUR 11, així també s'incorpora la nova ordenació dins de l'àmbit, seguint els mateixos criteris gràfics que la resta del sòl urbà de Lleida.

Com a conseqüència de tot l'anterior es proposa la derogació del Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, i de totes les seves modificacions.

La modificació proposada es concreta en:

- a) Crear quatre noves Zones d'aprofitament privat:
Zona Comercial en creixements no residencials, Clau 6C, Zona de creixement Industrial, Clau 6D, Zona de creixement Logístic, Clau 6L, i Zona de creixement Terciari, clau 6T; regulades pels nous articles 176bis, 176ter, 176quater i 176quinquies, respectivament.
- b) Modificar l'art 151 del text articulat del PGOU, per incorporar al llistat, de Zones del sòl urbà, les quatre noves zones.
- c) Modificar el Quadre general d'usos de l'Annex II incorporant quatre noves columnes, per a les quatre noves zones.
- d) Derogar el Pla parcial del sector SUR 11, Lleida Park, i totes les seves modificacions.
- e) Modificar del plànol Ordenació detallada de la ciutat, Sucs i Raïmat del Pla general de Lleida, municipal d'ordenació urbana i territorial 1995-2015, text refós 2001, tal com es reflecteix en el plànol O1. Proposta d'ordenació, en el sentit de refondre la zonificació i l'ordenació establerta pel Pla Parcial SUR 11 Lleida Park.



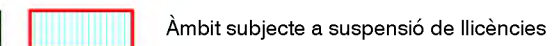
Ajuntament de Lleida

Comparativa entre les dades bàsiques del Pla parcial de sector SUR 11 i la proposta de modificació del PGOU:

ZONIFICACIÓ BàSICA	PLA PARCIAL SUR 11		PROPOSTA PGOU	
Sistemes				
Equipaments comunitaris	39.913,26 m²	14,59%	39.913,26 m²	14,59%
Sistemes d'espais lliures	35.529,21 m²	12,99%	35.529,21 m²	12,99%
Xarxa viària	32.599,72 m²	11,92%	32.599,72 m²	11,92%
Infraestructures	5.000,00 m²	1,83%	5.000,00 m²	1,83%
Total sistemes	113.042,19 m²	41,33%	113.042,19 m²	41,33%
Zones d'aprofitament privat	160.443,76 m²	58,67%	160.443,76 m²	58,67%
TOTAL SUPERFÍCIE ÀMBIT	273.485,95 m²	100,00%	273.485,95 m²	100,00%

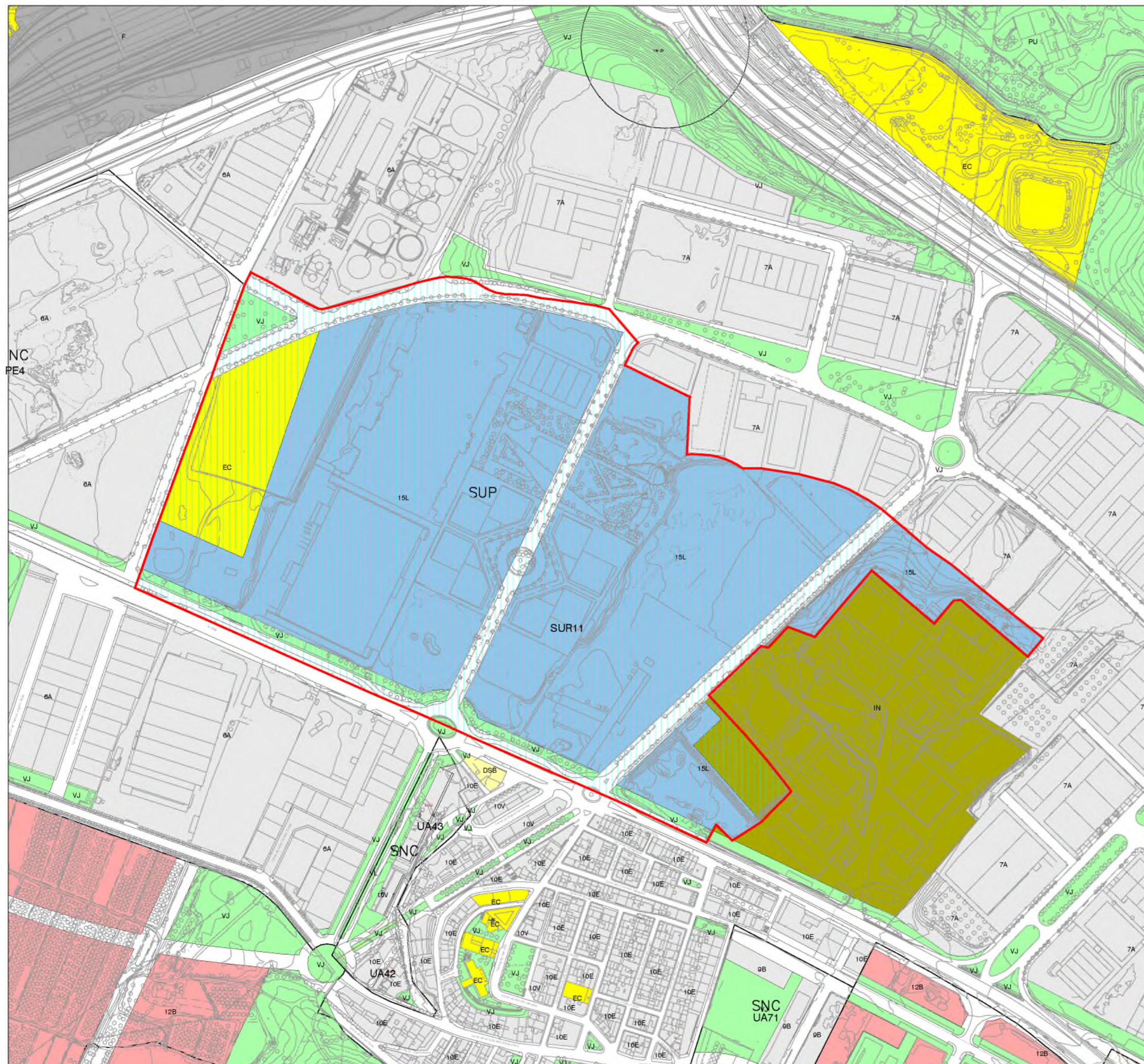
QUADRE APROFITAMENT		PLA PARCIAL SUR 11		PROPOSTA PGOU	
NÚM.	Superfície (m²sòl)	Clau	Sostre (m²st)	Clau	Sostre (m²st)
1	57.618,71 57.618,71	LOGÍSTIC I	34.571,23 34.571,23	6L1	34.571,23 34.571,23
2	45.309,28 45.309,28	LOGÍSTIC II	34.208,51 34.208,51	6L2	34.208,51 34.208,51
3	42.551,98 42.551,98	INDUSTRIAL	31.275,71 31.275,71	6D1	31.275,71 31.275,71
4	8.023,90 8.023,90	COMERCIAL	3.771,23 3.771,23	6C1	3.771,23 3.771,23
5	6.939,89 6.939,89	TERCIARI	5.551,91 5.551,91	6T1	5.551,91 5.551,91
Totals	160.443,76		109.378,58		109.378,58

L'arquitecta municipal



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinques)



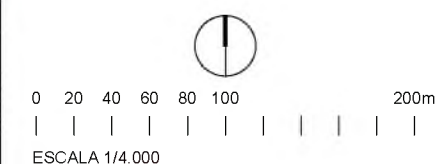


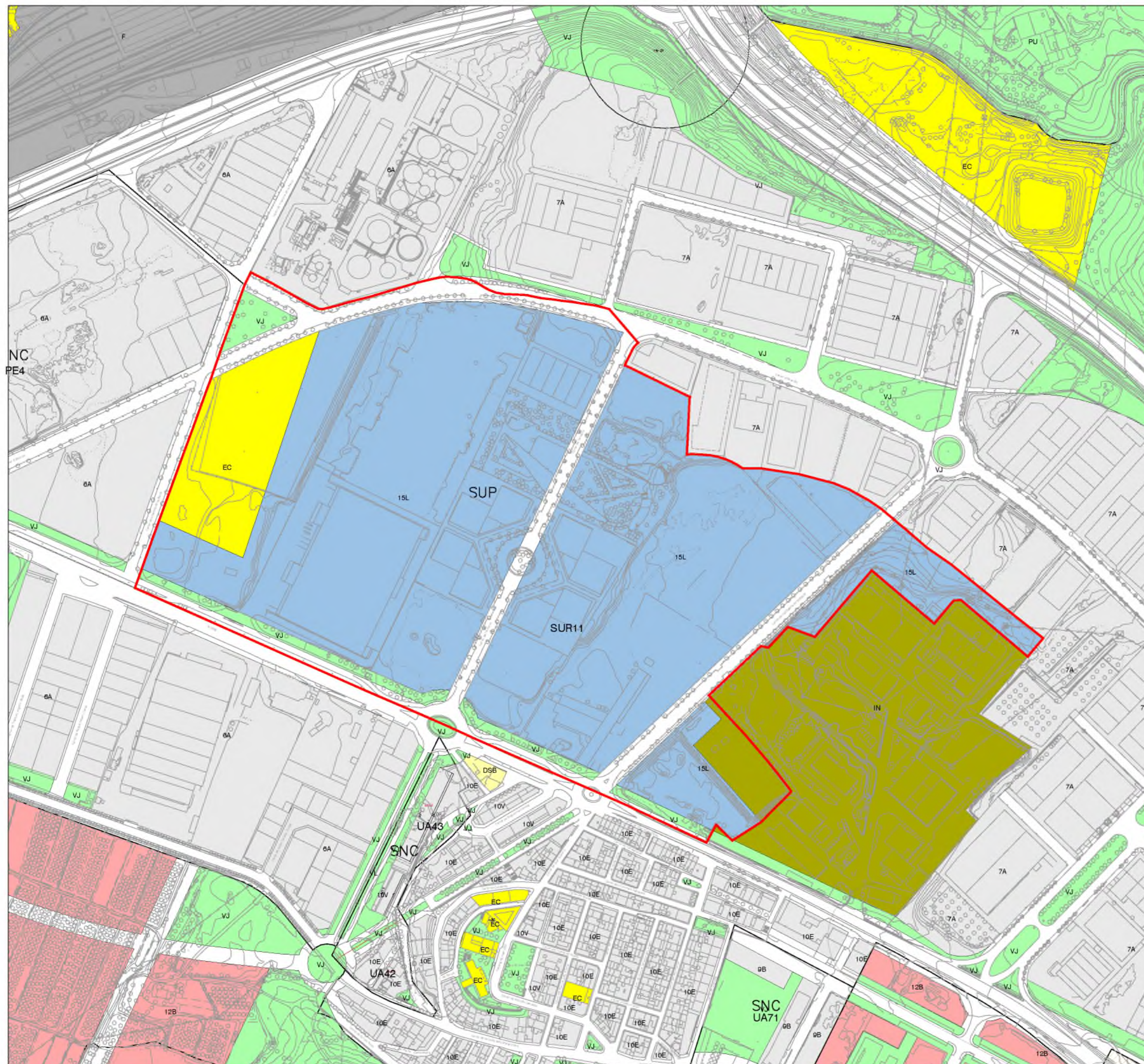
Àmbit d'actuació

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)

2- DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ





Àmbit d'actuació

SISTEMES

VJ

VJ - ZONA VERDA O JARDÍ

PU

PU- PARC URBÀ

VL

VL- VERD LINIAL

EC

EC - EQUIPAMENT COMUNITARI

IN

IN - SISTEMA D'INFRASTRUCTURES

VB

VB - SISTEMA VIARI

ZONES

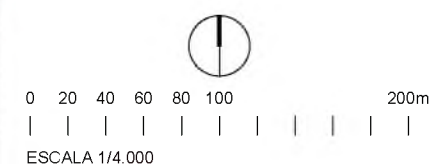
15L

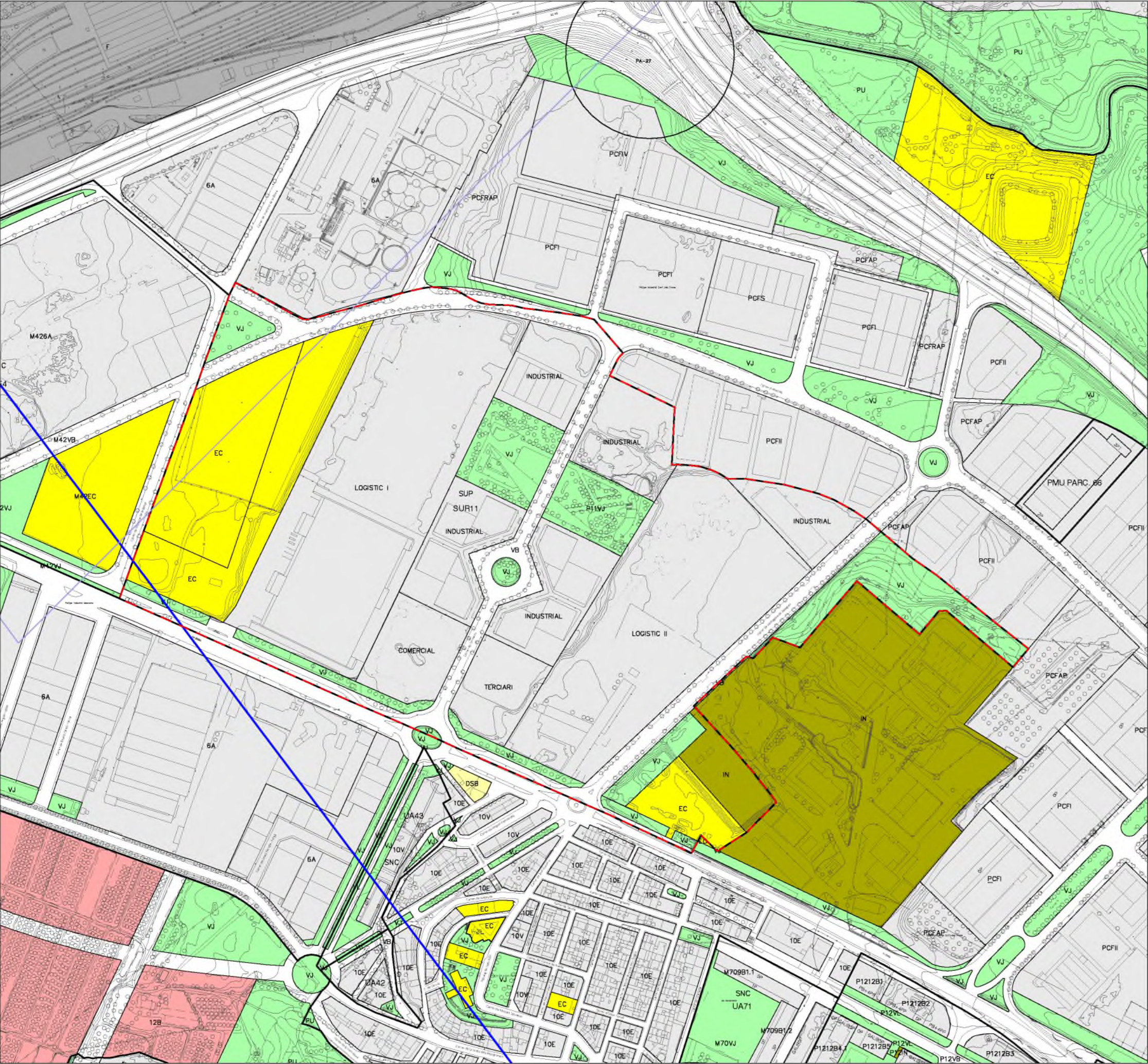
12A - ZONA D'ACTIVITATS LOGÍSTIQUES

ANNEX 1 DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinques)

3- PLANEJAMENT GENERAL VIGENT





— ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SISTEMES

- VJ VJ - ZONA VERDA O JARDÍ
- PU PU- PARC URBÀ
- VL VL- VERD LINIAL
- EC EC - EQUIPAMENT COMUNITARI
- VB VB - SISTEMA VIARI
- IN IN - INFRAESTRUCTURES

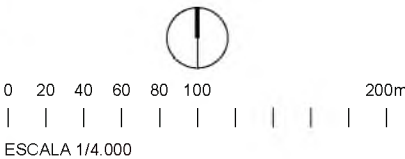
ZONES

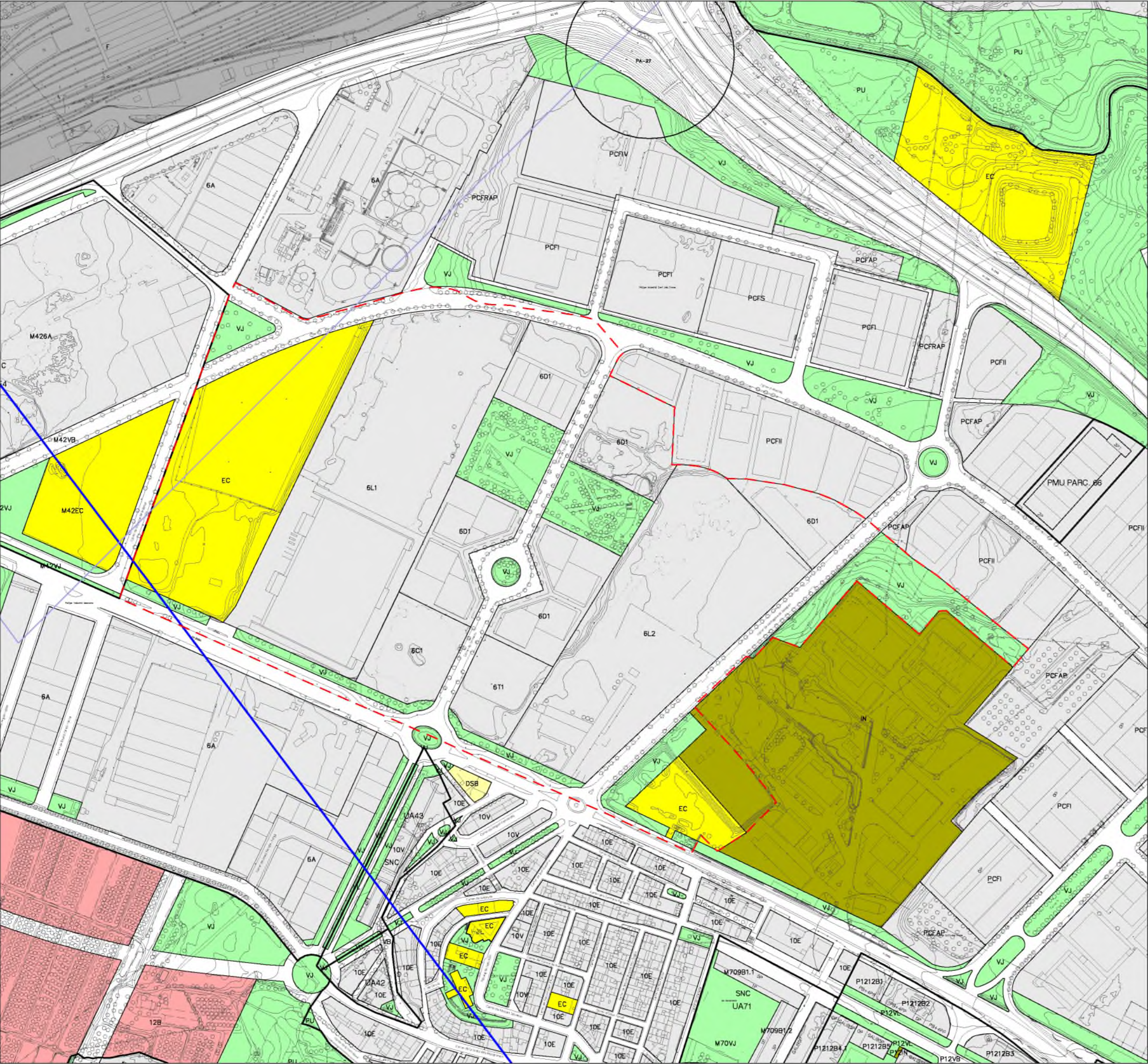
- COMERCIAL COMERCIAL - Zona d'Usos Comercials
- INDUSTRIAL INDUSTRIAL - Zona d'Ús Industrial
- LOGÍSTIC I LOGÍSTIC I - Zona d'Ús Logístic tipus I
- LOGÍSTIC II LOGÍSTIC II - Zona d'Ús Logístic tipus II
- TERCIARI TERCIARI - Zona d'Usos Terciàris

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)

4- PLANEJAMENT DERIVAT VIGENT





--- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SISTEMES

VJ	VJ - ZONA VERDA O JARDÍ
PU	PU- PARC URBÀ
VL	VL- VERD LINIAL
EC	EC - EQUIPAMENT COMUNITARI
VB	VB - SISTEMA VIARI
IN	IN - INFRAESTRUCTURES

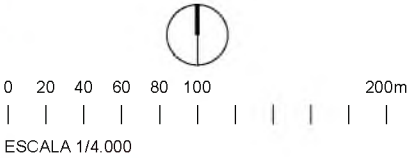
ZONES

6C1	6C1 - Subzona d'Usos Comercials tipus 1
6D1	6D1 - Subzona d'Usos Industrials tipus 1
6L1	6L1 - Subzona d'Usos Logístics tipus 1
6L2	6L2 - Subzona d'Usos Logístics tipus 2
6T1	6T1 - Subzona d'Usos Terciàris tipus 1

ANNEX 1
DOCUMENT COMPRENSIU

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA PER AL CANVI DE CLASSIFICACIÓ, DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT A SÒL URBÀ CONSOLIDAT, DELS TERRENYS INCLOSOS EN L'ÀMBIT DEL SECTOR SUR 11, LLEIDA PARK, I LA CONSEGÜENT REFOSA DE LA NORMATIVA DINS DEL TEXT ARTICULAT DEL PGOU (afecta l'art. 151, l'Annex 2 i crea els art. 176 bis, 176 ter, 176 quater i 176 quinquies)

5- PROPOSTA D'ORDENACIÓ



LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

ORDENANCES REGULADORES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

Aquestes Ordenances són d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial Lleida PARK (SUR 11) de Lleida, segons queda definit a la documentació gràfica que s'acompanya al present Pla Parcial.

Art. 2 Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dintre de l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla General de Lleida.

En tot cas i per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquestes ordenances o sigui de dubtosa interpretació, s'atendrà al que es determini al Pla General.

Art. 3 Definició de conceptes

El present Pla Parcial incorpora en tots els seus termes les definicions generals recollides a l'articulat al Pla General de Lleida.

Per tant, sempre i quan no quedin expressament definits en aquestes Ordenances, els conceptes que s'emprin són els definits a la normativa del Pla General.

Art. 4 Desenvolupament del Pla Parcial

Per al desenvolupament d'aquest Pla Parcial podran redactar-se Projectes d'Urbanització i Projectes de Compensació/Reparcel·lació que respectaran, en tot cas, les determinacions del Pla Parcial i del planejament superior.

Art. 5 Projectes d'Urbanització

1. El projecte d'urbanització podrà incloure la totalitat del Pla, però també s'admetran projectes d'urbanització referits a un element urbà de prou significació i importància.
2. El projecte d'urbanització, de conformitat amb l'article 27 del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol, no podrà modificar les previsions d'aquest Pla, sense perjudici que efectui les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.
3. Els projectes d'urbanització que es redactin en execució d'aquest Pla Parcial s'hauran d'ajustar al que disposin l'article 27 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol i els articles 67, 68 i 70 del reglament del Planejament.



Ajuntament de Lleida

4. Els projectes d'urbanització es tramitaran per la seva aprovació, d'acord amb el procediment establert en els articles 64 i 65 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol.

Art. 6 Projecte de Compensació (Reparcel·lació) i Parcel·lacions

D'acord amb allò que disposen els articles 169 i següents del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, la Compensació té per objecte la distribució dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística. Regularitza la configuració de les finques i se situen en el seu aprofitament en zones aptes per l'edificació d'acord a les determinacions del Pla.

Es redactarà un Projecte de Compensació (Reparcel·lació) amb el contingut de determinacions i condicions establerts en la legislació vigent al moment d'elaborar el preceptiu Projecte.

La parcel·lació, segregació o divisió material de finques, requerirà la redacció d'un Projecte de Parcel·lació, llevat que ja estiguessin contingudes en un projecte de Reparcel·lació o Compensació.

Art. 7 Sistema d'Actuació

El Sistema d'Actuació serà el de Compensació, regulat en els articles 126 a 130 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

No obstant, i atès que entre la redacció del Pla Parcial i del present Text Refós ha entrat en vigor la nova Llei 2/2002, de 14 de març, de l'Urbanisme a Catalunya, s'estableix com a Sistema d'Actuació complementari al de Compensació (de l'actual legislació) el de **Reparcel·lació**, en la seva modalitat de Compensació bàsica, e ares que l'execució o gestió del present Pla Parcial pugui adequar-se a les prescripcions de la nova Llei de l'Urbanisme.

Art. 8 Cessions obligatòries

Seran de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys compresos en l'àmbit del Pla Parcial que es destinaran per a la protecció dels sistemes: Sistema viari, equipaments, serveis tècnics i espais lliures.

Es cediran també els terrenys corresponents al 10% d'aprofitament mig urbanístic del Sector. La cessió d'aquests terrenys es produirà pel ministeri de la Llei en el moment de l'aprovació del Projecte de Compensació/Reparcel·lació i la seva concreció en escriptura pública.



Ajuntament de Lleida

Art. 9 Càrregues urbanístiques

Les càrregues d'urbanització assumides pels propietaris del Sector comprendran totes les obres d'urbanització, així com els honoraris dels Projectes tècnics a tramitar (Pla Parcial, Projecte d'Urbanització, Projecte de Compensació/Reparcel·lació, ... etc), i les Indemnitzacions procedents si s'escau.

Art. 10 Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General i en el mateix Pla Parcial, i s'ajustaran al previst en el Títol V del Reglament de Planejament.

Les petites variacions de les alineacions i rasants ocasionades per una millor adaptació sobre el terreny del Projecte d'Urbanització que no suposin modificacions a la superfície i per tant, a l'edificabilitat de les parcel·les, superior al 5%, no es consideraran modificacions del Pla Parcial.



Ajuntament de Lleida

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 11 Caràcter urbà del sòl

D'acord al Text Legal Vigent a Catalunya en matèria urbanística, tots els sols inclosos en el sector objecte del Pla Parcial tindran caràcter d'urbà en virtut de la classificació del sòl del Pla General de Lleida i en el suposat d'aquest Pla Parcial, un cop estigui desenvolupat el Sector.

Art. 12 Edificabilitat dels solars

Per l'edificació dels terrenys urbans compresos en l'àmbit del Pla Parcial, serà imprescindible que aquests tinguin la consideració de solar, consideració que s'adquirirà en funció de l'execució de tots els elements d'urbanització que es determinen que aquest Pla Parcial, encara que siguin superiors als mínims previstos en l'Art. 119 de lo refós del text Legal Vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Cal fer esment de la possibilitat d'execució simultània de l'edificació i la urbanització amb les condicions i garanties legalment establertes.

Art. 13 Deures i càrregues derivades del Pla Parcial

Els propietaris del Sector d'aquest Pla Parcial cediran a l'Ajuntament de Lleida gratuïtament i lliure de càrregues, la totalitat dels terrenys destinats a vialitat, equipaments públics, espais lliures i serveis tècnics compresos dins dels límits del Sector, d'acord a les determinacions definides en aquest document.

Aquests terrenys hauran de disposar dels serveis oportuns detallats en aquest Pla Parcial i en el projecte d'urbanització que es desenvolupi, essent tots els costos d'urbanització a càrrec dels propietaris.

Els propietaris cediran a l'Ajuntament el 10% de l'Aprofitament Mig respecte a cada una de les zones establertes en el Pla Parcial. L'Ajuntament haurà de contribuir a les càrregues d'urbanització d'acord a l'aprofitament urbanístic que rebi en compliment dels deures de cessió dels propietaris.

Art. 14 Qualificació del sòl

El sòl comprès a l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per Zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent les previsions d'aquest Pla Parcial, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Constitueixen Sistemes els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 25 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració.



Ajuntament de Lleida

Art. 15 Zones

Es defineixen les zones següents:

- a) Zona d'Ús Logístic Tipus I.
- b) Zona d'Ús Logístic Tipus II.
- c) Zona d'Ús Industrial.
- d) Zona d'Usos Terciàris.
- e) Zona d'Usos Comercials.

Art. 16 Sistemes

Es defineixen els sistemes següents:

- Sistema de Xarxa Viària i Aparcaments.
- Sistema d'espais Lliures.
- Sistema d'Equipaments Públics.



Ajuntament de Lleida

TÍTOL III. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 17 Actes sotmesos a llicències municipals

Són actes sotmesos al previ atorgament de llicència municipal els moviments de terra, les obres d'urbanització, tancament de solars i edificacions en general i tot allò existent en les vigents Ordenances Municipals.

Art. 18 Requisits previs a la sol·licitud de la llicència

No podran concedir-se llicències d'edificació fins que no es disposi de la urbanització complerta.

Ara bé, es podran atorgar llicències d'edificació condicionades a completar la urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públics, aval bancari o hipoteca.

L'aval o caució correspondrà al 10% de la quantitat total del Projecte d'edificació.

Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, l'eficàcia de la llicència quedarà demorada.

Art. 19 Llicències d'edificació

Per que el propietari pugui sol·licitar la llicència d'edificació serà precís a més a més del compliment de les obligacions i càrregues determinades pel Pla Parcial, l'adequació als usos que estableixen aquestes ordenances, així com el compliment dels requisits d'urbanització previstos.

Art. 20 Llicència per a activitats

Les llicències d'obertura d'activitats es regularan segons el reglament general de desplegament de la llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, el Decret 136/1999, de 18 de maig i les Ordenances Municipals de l'Ajuntament de Lleida i el Pla General de Lleida.



Ajuntament de Lleida

TÍTOL IV. NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 21 Generalitats

El present Pla Parcial incorpora en les seves determinacions totes les definicions contingudes a les Normes urbanístiques del municipi, amb l'excepció d'aquelles que estiguin en contradicció amb les que es relacionen a continuació.

Art. 22 Definició de conceptes

1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat de titularitat pública de l'espai privat.

2. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden tenir les edificacions i es mesurarà des de la cota de paviment de planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de planta baixa, fins la cara superior de l'últim sostre o element estructural de coberta. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements de formació de les pendents de la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici.

En el conjunt de l'alçada reguladora màxima no s'inclouen les alçades de xemeneies, antenes, parallamps i aparells d'instal·lacions especials per a les funcions de l'activitat a desenvolupar sempre que no suposin un increment de l'edificabilitat permesa.

3. Nombre màxim de plantes:

Nombre màxim de plantes permeses dintre de l'alçada reguladora.

S'han de respectar conjuntament aquestes dues condicions: alçada i nombre de plantes.

4. Planta baixa:

És el pis o part del pis que reuneix les condicions que a continuació s'especifiquen:

- Per alineació de vial: Per a situar la cota del paviment de planta baixa es prendrà com a referència la rasant de la vorera o gual que dona front la façana davantera. La cota del paviment tindrà que situar-se 0,60m per sobre o per sota dels punts de màxima i mínima rasant, respectivament. Quan, i d'acord amb l'aplicació d'aquesta condició i degut a la pendent del vial, existeixi més d'una planta que es situï dintre dels límits establerts, tindrà la consideració de planta baixa per cada parcel·la de la posició inferior.
- Per ordenació segons gàlib màxim: Tindrà consideració de planta baixa aquella que el seu paviment queda situat a 1,00m com a màxim, per sobre de la cota del terreny definitiu anivellat o no. Quan, degut a la pendent no puguin complir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta es subdividirà en els plans necessaris a diverses cotes que permetin considerar cada part de la planta com a planta baixa.



Ajuntament de Lleida

5. Planta soterrani:

És la planta situada per sota de la planta baixa, i tindrà una alçada mínima de 2,50m. En cap cas es permet l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni cap altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

6. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota la planta edificada per sobre de la planta baixa.

7. Ocupació de la parcel·la:

És el percentatge que mesura la màxima ocupació de la parcel·la per l'edificació. Contaran també en l'ocupació de la parcel·la, la projecció vertical sobre el terreny de tots els cossos i elements sortints de l'edifici, a excepció dels voladissos, ràfecs o marquesines de coberta que serveixin només per a reguardar-se de la pluja o la insolació.

8. Perímetre màxim d'ocupació:

És aquell límit en el que s'ha d'inscriure l'edificació sense que cap part d'aquesta sobresurti.

9. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha des del sòl al sostre interior.

10. Edificacions Auxiliars:

Es defineixen com a edificacions auxiliars o annexes les edificacions independents de la principal, l'ús de la qual està lligat a la d'aquesta última.

11. Espais no edificables:

Es defineixen com a espais no edificables el sòl lliure destinat a patis de maniobra, aparcaments, vials interiors o jardins, que envolten les edificacions i la titularitat dels quals és privada.

12. Recessos:

És la distància que, mesurada des dels límits de la parcel·la endins, defineixen unes franges de superfície que no puguin estar ocupades per l'edificació.

Art. 23 Determinacions comuns a les zones i sistemes

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al pla General de Lleida

1. Parcel·la mínima:

La parcel·la mínima es fixa en 2.000m².

2. Alçada reguladora màxima:

L'alçada reguladora màxima es fixa en 12m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis.

3. Alçada lliure entre plantes:

L'alçada lliure entre plantes serà de 2,50m.



Ajuntament de Lleida

4. Planta soterrani:

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis amb la mateixa ocupació que la planta baixa.

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatge o locals d'ús permanent per personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per cada parcel·la.

5. Recessos:

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00m
- Respecte els restants límits de la parcel·la: 5,00m.

6. Aparcaments:

Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 4,50 x 2,40m, superfície que serà de 5,00 x 3,00m per les places destinades a minusvàlids.

Els espais destinats a aparcaments podran ésser coberts amb elements de protecció oberts per tots els seus costats, que no impliquin una obra permanent d'edificació, sense computar com a superfície edificada.

7. Tanques:

La tanca serà unitària per a tot el polígon i es realitzarà amb el material opac o massís, fins una alçada màxima de 0,60m, amb peça de coronació. Per sobre de la qual podrà completar-se amb reixa, malla, fil, etc. fins a 2 metres d'alçada màxima i/o vegetació d'arbustos. No s'admetran gelosies de ceràmica o de formigó.

En tot moment s'haurà d'assegurar la bona imatge i conservació de la tanca.

Si degut a la pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2,50m.

8. Edificacions auxiliars:

Les edificacions auxiliars o annexes, independents de les principals, s'admetran quan no superin en conjunt el percentatge màxim d'ocupació i l'índex d'edificabilitat establerts, amb una sola planta d'alçada màxima de 4,50m.

Es consideraran com a excepció les casetes de control d'accés a les parcel·les quan aquestes estiguin tancades.

9. Espais no edificats:

Els espais lliures de les parcel·les podran ésser utilitzats com a estacionaments i maniobra de vehicles, o per a zones enjardinades.

En cap cas s'admetrà l'emmagatzematge de matèries primeres, productes o residus.



Ajuntament de Lleida

En tot moment s'assegurarà la bona imatge i conservació dels espais lliures enjardinats o no.

10. Usos Comercials:

El creixement de l'oferta comercial al detall a l'àmbit d'aquest Pla Parcial, en format de mitjà i gran establiment comercial, individual i col·lectiu s'ha de subjectar, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials 2001-2004.



Ajuntament de Lleida

TÍTOL V. DETERMINACIONS PER ALS SISTEMES

Art. 24 Sistema de xarxa viària i xarxa d'aparcaments

La xarxa viària interna definida per aquest Pla Parcial s'executarà d'acord amb les especificacions que contenen els plànols de referència.

El Projecte d'Urbanització determinarà amb precisió les alineacions i rasants definitives així com la posició dels punts d'enllumenat públic, hidrants, boques de rec, embornals i altres serveis.

Art. 25 Sistema d'Espais Lliures (Clau VJ)

Comprèn les Zones verdes de caràcter local amb un tractament prioritàriament enjardinat.

En el Pla General no es permet cap mena de construcció excepció fets de les relacionades amb els usos compatibles (educatiu, sòcio-cultural, esportiu i/o administratiu). En tot cas tindrà una alçada màxima de 10,00m i una ocupació inferior al 5%. Excepcionalment es podran ubicar instal·lacions esportives a l'aire lliure, sempre que aquestes no ocupin més del 20% de la superfície i siguin d'ús i domini públic.

En zones verdes hi haurà subministrament en baixa tensió des dels centres de transformació previstos en el polígon amb una potència màxima de 50Kw.

Art. 26 Sistema d'Equipaments Públics (Clau EC)

1. Definició:

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments compatibles amb els usos logístics, industrials, terciaris i comercials del Sector, de caràcter local i municipal.

2. Ordenació:

L'edificació d'aquests equipaments es regularà pel tipus d'edificació aïllada tenint en compte les condicions que a continuació es detallen:

- L'ocupació màxima de l'edificació serà del 60%.
- La intensitat o índex net d'edificació serà de 0,60m²st/m²s.
- L'alçada màxima serà de 12 metres.

3. Recessos:

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00m
- Respecte els restants límits de la parcel·la: 5,00 m

4. Usos:

Es permeten tots aquells que representen un equipament públic d'acord a l'article 138 del Pla General.



Ajuntament de Lleida

5. Aparcaments:

Es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 100m² construïts.

6. Tancat:

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

7. Edificacions auxiliars:

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.

8. Compartimentació:

Es permet la Compartimentació funcional o administrativa que l'Ajuntament disposi per a l'ús i aprofitament de l'equipament.

9. Potència elèctrica:

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.

La mencionada potència estarà disponible per a cada parcel·la, independent de l'ús de la mateixa, mitjançant xarxa d'Alta Tensió (25 kV) en la totalitat del polígon.



Ajuntament de Lleida

TÍTOL VI. DETERMINACIONS PER LES ZONES

Art. 27 Zona d'Ús Logístic Tipus I

1. Tipus d'edificació.

La zona està destinada a naus industrials per a activitats logístiques, emmagatzematge i de distribució de tot tipus de mercaderies (excepte les classificades com a perilloses).

2. Parcel·lació.

Es plantegen tres possibles modalitats de parcel·lació:

- a) Parcel·la unitària per un sol propietari, operador o usuari.
- b) Parcel·la unitària quant a edificació però compartida per diversos copropietaris en règim de Propietat Horitzontal (Modular), amb un mòdul mínim de 1.000m² de sostre.
- c) Segregació de la parcel·la en diverses parcel·les d'acord amb els requeriments propis dels usuaris que s'instal·lin. En aquest cas serà necessària la redacció del corresponent Projecte de Parcel·lació, i es respectarà el mínim de 2.000m² per parcel·la.

3. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 60%.

4. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima neta serà de 0,60m²st/m²s.

5. Alçada màxima reguladora.

L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis; exceptuant d'aquesta limitació els elements tècnics i sitges.

6. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

7. Recessos.

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00 m.
- Respecte els restants límits del a parcel·la: 5,00m.

8. Usos.

En aquesta zona, i segons el quadre general d'usos recollit a l'annex 2 del Pla General de Lleida es permet els usos següents:

8.1 Ús logístic. (Ús general o predominant)

S'inclouen dins d'aquest ús els següents:

8.1.1 Serveis tecnològics.

- Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis



Ajuntament de Lleida

d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.

- Serveis informàtics.
- Serveis de comunicació, com ara els serveis de premsa i base de dades, correu, missatgeries i serveis avançats de telecomunicació.
- Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.
- Serveis a les activitats comercials, que inclouen publicitat, estudis de mercat, promoció, marketing, ajut a l'explotació.

8.1.2 Abastament i venda a l'engròs.

Comprèn les funcions característiques del comerç a l'engròs, sota les seves diverses modalitats (d'acord als epígrafs 612 a 619 del vigent I.A.E (Impost sobre Activitats Econòmiques).

8.1.3 Serveis de transport.

Inclou les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. Inclou també les funcions d'emmagatzematge de productes de tot tipus sempre i quan no hagi activitat de venda.

8.2 Usos complementaris

En aquesta zona es permetrà a més els usos següents, sempre lligats als funcionament intern de les empreses implantades:

- US INDUSTRIAL: S'admet en els Nivells 1 a 5 segons es detalla en l'article 106 de les Normes Urbanístiques del Pla General.
- S'inclouen en aquest ús el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.
- S'admeten els tallers de reparacions dels vehicles propis de l'empresa.
- US RESIDENCIAL: Ús d'habitatge per a les parcel·les superiors a 2.500m², destinat al personal de guàrdia i vigilància.
- US TERCIARI: Oficines o despatxos propis de cada establiment o usuari.
- USOS ESPECIALS: Aparcaments de vehicles de l'empresa.

9. Aparcament.

Es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 250m² construïts.

10. Tancat.

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

11. Construccions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.



Ajuntament de Lleida

12. Compartimentació.

La nau compartimentada respectarà les condicions generals i particulars de l'edificació i ordenació fixades en aquests Ordenances.

S'autoritza expressament l'exercici de diferents activitats que suposin la obtenció de dues o més llicències d'activitat en la mateixa parcel·la; sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles; en totes les modalitats de parcel·lació establertes en l'apartat 2 del present article.

13. Determinacions comunes per a l'edificació.

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures interiors de la parcel·la.

14. Potència elèctrica.

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.

Art. 28 Zona d'Ús Logístic Tipus II

1. Tipus d'edificació.

La zona íntegra està destinada a albergar els usos logístics. Essent compatible amb la implantació de 1.697m² de sostre per a usos comercial, equivalent a un percentatge del 4,96% de l'edificabilitat neta global d'aquesta zona.

2. Parcel·lació.

Es permet la divisió o agrupació de parcel·les sempre que es respecti la superfície mínima de 2.000m² i la superfície resultant disposi d'accés directe a vial públic amb façana mínima de 30 metres.

3. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 75%.

4. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima neta serà de 0,755m²st/m²s.

5. Alçada màxima reguladora.

L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis.

6. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.



Ajuntament de Lleida

7. Recessos.

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00 m.
- Respecte els restants límits del a parcel·la: 5,00m.

8. Usos.

En la zona estan admesos els usos corresponents a la zona 15L del Pla General amb les següents precisions:

- La màxima superfície d'usos comercials no considerats logístics pel Pla General serà de 1.697 m² de sostre, equivalent a un percentatge del 4,96% de l'edificabilitat neta global d'aquesta zona.
- Els usos comercials compatibles hauran de ser coherents qualitativament i quantitativament amb el Pla Territorial d'Equipaments Comercials, i si s'escau es sotmetran al procediment previst en la Llei d'Equipaments Comercials.

Així doncs s'admet:

8.1 Ús logístic. (Ús general o predominant)

S'inclouen dins d'aquest ús els següents:

8.1.1 Serveis tecnològics.

- Serveis a la producció, que inclouen els centres d'inspecció, control i certificació, centres de test i assaig, centres de condicionament i embalatge de productes, serveis d'enginyeria industrial i consells en enginyeria i altres serveis tècnics lligats a la producció o construcció.
- Serveis informàtics.
- Serveis de comunicació, com ara els serveis de premsa i base de dades, correu, missatgeries i serveis avançats de telecomunicació.
- Recerca i desenvolupament. Centres d'investigació i primeres fases del desenvolupament d'un producte.
- Serveis a les activitats comercials, que inclouen publicitat, estudis de mercat, promoció, màrqueting, ajut a l'explotació.

8.1.2 Abastament i venda a l'engròs.

Comprèn les funcions característiques del comerç a l'engròs, sota les seves diverses modalitats (d'acord als epígrafs 612 a 619 del vigent I.A.E (Impost sobre Activitats Econòmiques)).

8.1.3 Serveis de transport.

Inclou les funcions de transport i distribució de mercaderies i de productes en general, vinculats a les funcions de fragmentació de la càrrega i de distribució de la ciutat. Inclou també les funcions d'emmagatzematge de productes de tot tipus sempre i quan no hagi activitat de venda.



Ajuntament de Lleida

8.2 Usos complementaris

En aquesta zona es permetrà a més els usos següents, sempre lligats als funcionament intern de les empreses implantades:

- **US COMERCIAL**
 - Petit comerç: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda fins a 700m².
 - Superfícies comercials mitjanes: Compren els establiments individuals de venda al detall de comerç no alimentari, que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície (fins a 2.000m² de superfície de venda)
- **US INDUSTRIAL:** S'admet en els Nivells 1 a 5 segons es detalla en l'article 106 de les Normes Urbanístiques del Pla General.
- S'inclouen en aquest ús el comerç de majoristes, els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies i els magatzems en general.
- S'admeten els tallers de reparacions dels vehicles propis de l'empresa.
- **US RESIDENCIAL:** Ús d'habitatge per a les parcel·les superiors a 2.500m², destinat al personal de guàrdia i vigilància.
- **US TERCIARI:** Oficines o despatxos propis de cada establiment o usuari.
- **USOS ESPECIALS:** Aparcaments de vehicles de l'empresa.

9. Aparcament.

Es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 200m² construïts d'activitats logístiques. Els usos comercials preveuran una reserva d'aparcament segons l'art. 4 de l'Annex 4 del Pla General amb un mínim d'una plaça per a cada 100m² de superfície.

10. Tancat.

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

11. Construccions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.

12. Compartimentació.

S'autoritza expressament l'exercici de diferents activitats que suposin la obtenció de dues o més llicències d'activitat en la mateixa parcel·la; sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.

13. Determinacions comunes per a l'edificació.

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.



Ajuntament de Lleida

14. Potència elèctrica.

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.

Art. 29 Zona d'Ús Industrial

1. Tipus d'edificació.

Les zones íntegres estan destinades a albergar els usos industrial del polígon.

2. Parcel·lació.

Es permet la divisió o agrupació de parcel·les sempre que es respecti la superfície mínima de 2.000m² i la superfície resultant disposi d'accés directe a vial públic amb façana mínima de 30 metres.

Respecte les zones P5 i P8, que es pretenen adjudicar a l'Ajuntament de Lleida com a cessió del 10% d'aprofitament mig, es preveu la possibilitat que s'agrupin física i registrament amb alguna o algunes de les parcel·les resultants de Pla Parcial Camí dels Frares promogut per l'Institut Català del Sòl (INCASOL).

3. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 70%.

4. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima neta serà de 0,735m²st/m²s.

5. Alçada màxima reguladora.

L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis.

6. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

7. Recessos.

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00 m.
- Respecte els restants límits del a parcel·la: 5,00m.

8. Usos.

En aquestes zones es pretenen concentrar totes aquelles activitats permeses pel Pla General relatives a l'àrea industrial.

En concret, es permeten els següents:



Ajuntament de Lleida

8.1 ÚS INDUSTRIAL. (Ús general o predominant)

Compren un seguit d'usos relacionats amb les diverses fases dels processos transformadors inclosa la distribució a l'engròs i l'emmagatzematge en general de productes (magatzems annexes), els tallers i instal·lacions logístiques.

Es permet l'Ús industrial dins els 5 primers Nivells d'incidència de les activitats i/o instal·lacions que s'estableixen a l'art. 106 de la Normativa Urbanística del Pla General.

8.2 USOS COMPLEMENTARIS

En aquestes zones es permetran els usos següents, sempre lligats als funcionament intern de les empreses implantades:

- US RESIDENCIAL: Ús d'habitatge per a les parcel·les superiors a 2.500m², destinat al personal de guàrdia i vigilància.
- US TERCIARI: Oficines o despatxos propis de cada establiment o usuari.
- USOS ESPECIALS: Aparcaments de vehicles de l'empresa.

9. Aparcament.

Es disposarà d'una plaça d'aparcament per cada 150m² construïts.

10. Tancat.

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

11. Construccions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.

12. Compartimentació.

S'autoritza expressament l'exercici de diferents activitats que suposin la obtenció de dues o més llicències d'activitat en la mateixa parcel·la; sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.

13. Determinacions comunes per a l'edificació.

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.

14. Potència elèctrica.

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.



Ajuntament de Lleida

Art. 30 Zona d'Usos Comercials

1. Definició.

En aquesta zona s'hi ubicarà els usos comercials permesos pel Pla General de Lleida en el Sector SUR 11, els quals es subjectaran a la normativa del Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials; usos comercials, que segons tipifica l'article 201 de la Normativa Urbanística del Pla General queden limitats a un màxim d'un 5% del sostre edificable del Sector.

Atès que en la zona d'usos logístics Tipus II s'hi ubicaran 1.697m² de sostre comercial, en aquesta zona si concentrarà la resta de sostre comercial fins arribar al límit del 5% del sostre edificable del Sector (3.772,72m² de sostre).

2. Tipus d'edificació.

La zona íntegra està destinada a albergar els usos comercials.

3. Parcel·lació.

Es permet la divisió o agrupació de parcel·les sempre que es respecti la superfície mínima de 2.000m² i la superfície resultant disposi d'accés directe a vial públic amb façana mínima de 20 metres.

4. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 47%.

5. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima neta serà de 0,47m²st/m²s.

6. Alçada màxima reguladora.

L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a la planta baixa més dos plantes pis.

7. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

8. Recessos.

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00 m.
- Respecte els restants límits del a parcel·la: 5,00m.

9. Usos.

En aquesta zona es pretén concentrar totes aquelles activitats permeses pel Pla General relatives a l'ús comercial

En concret, es permeten els següents:



Ajuntament de Lleida

- ÚS COMERCIAL

- Quioscos
- Petit comerç: Locals oberts al públic destinats a la venda al detall o a la prestació de serveis personals, amb una superfície màxima de venda fins a 700m².
- Superfícies comercials mitjanes: Compren els establiments individuals de venda al detall de comerç no alimentari, que superen les condicions de superfície del petit comerç i no arriben a les de la gran superfície (fins a 2.000m² de superfície de venda)

- ÚS TERCIARI

- Oficines
- Establiment Hotel·ler
- Recreatiu
- Restauració

- USOS ESPECIALS

- Esportius singulars
- Instal·lacions recreatives
- Estacions de servei

10. Aparcament.

Els usos comercials preveuran una reserva d'aparcament segons l'art. 4 de l'annex 4 del Pla General amb un mínim d'una plaça per a cada 100m² de superfície.

11. Tancat.

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

12. Construccions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.

13. Compartimentació.

S'autoritza expressament l'exercici de diferents activitats que suposin la obtenció de dues o més llicències d'activitat en la mateixa parcel·la; sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.

14. Determinacions comunes per a l'edificació.

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.



Ajuntament de Lleida

15. Potència elèctrica.

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.

Art. 31 Zona d'Usos Terciariis

1. Tipus d'edificació.

La zona íntegra està destinada a albergar els usos terciaris (oficines, hotels, restaurants, ... etc) del polígon. Per tant, les seves edificacions seran aïllades i adequades al seu ús específic.

2. Parcel·lació.

Es permet la divisió o agrupació de parcel·les sempre que es respecti la superfície mínima de 2.000m² i la superfície resultant disposi d'accés directe a vial públic amb façana mínima de 20 metres.

3. Ocupació màxima.

L'ocupació màxima de la parcel·la per a l'edificació es fixa en el 60%.

4. Edificabilitat màxima.

L'edificabilitat màxima neta a la parcel·la serà de 0,80m²st/m²s.

5. Alçada màxima reguladora.

L'alçada màxima reguladora serà de 12 m, corresponents a planta baixa més dos plantes pis.

6. Soterranis.

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis.

7. Recessos.

Les edificacions es tindran que retirar:

- Respecte a les alineacions dels vials públics: 10,00 m.
- Respecte els restants límits del a parcel·la: 5,00m.

8. Usos.

En aquesta zona es pretén concentrar totes aquelles activitats permeses pel Pla General relatives a serveis i que específicament no són permeses a l'àrea logística o industrial.

En concret, es permeten els següents:

- ÚS Terciari
 - Oficines
 - Establiment Hotelier
 - Recreatiu
 - Restauració



Ajuntament de Lleida

- USOS ESPECIALS

- Esportius singulars
- Grans instal·lacions recreatives privades. S'exclou però l'ús de multicines.
- Aparcament

9. Aparcament.

Es disposarà d'una plaça d'aparcament per a cada 100m² construïts.

10. Tancat.

La parcel·la podrà ser tancada en tot el seu perímetre.

11. Edificacions auxiliars.

S'admeten les edificacions auxiliars o annexes.

12. Compartimentació.

S'autoritza expressament l'exercici de diferents activitats que suposin la obtenció de dues o més llicències d'activitat en la mateixa parcel·la; sempre i quan aquestes siguin compatibles entre elles.

13. Determinacions comunes per a l'edificació.

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte de l'edificació definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt, així com el destí i urbanització dels espais lliures.

14. Potència elèctrica.

S'ha efectuat una previsió de electrificació de la zona a urbanitzar segons marca la normativa existent (MI BT 010) que en el cas més desfavorable és de 125 W/m² de superfície construïda.